



BOZEN
SÜDTIROL

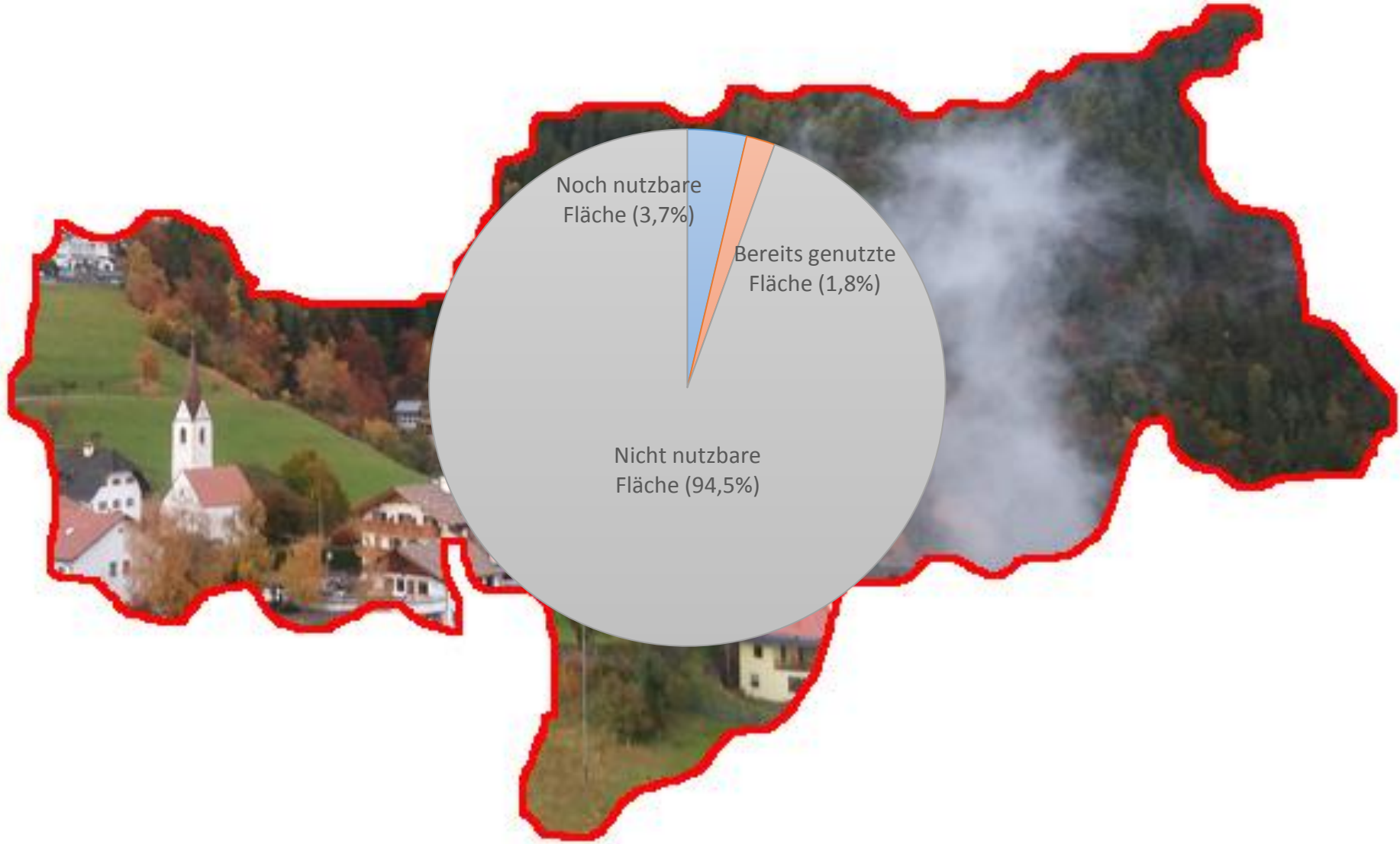
Pressekonferenz der Landesregierung Conferenza stampa Giunta provinciale

28.12.2017

A scenic landscape photograph of a valley. In the foreground, there are lush green vineyards on a hillside. In the middle ground, a town with many buildings is visible, situated in a valley. In the background, there are large, rugged mountains under a clear blue sky. The text is overlaid on the image in a white font with a red outline.

Der Entwurf des neuen Landesgesetzes Raum und Landschaft

28.12.2017



Die künftige Gemeindeplanung

- Heute reagieren Gemeinden meist auf Anfrage von Privaten, künftig nehmen sie die Entwicklung vorweg und werden in die Lage versetzt, langfristig zu planen.
- Den Gemeinden werden dafür mehr Zuständigkeiten und Verantwortung übertragen, Entscheidungen also näher an den Bürger gerückt.
- Wichtigstes Planungsinstrument ist künftig das **Gemeindeentwicklungsprogramm**, das Entwicklungsziele für Wohnen, Arbeiten und Freizeit festlegt, **Leerstände und Bedarf erhebt**, die Entwicklung von Mobilität und Tourismus plant und die **Siedlungsgrenzen** festlegt.
- Die Gemeinden erarbeiten das Gemeindeentwicklungsprogramm → die Nachbargemeinden nehmen Stellung → die Landesregierung genehmigt es → es gilt danach für mindestens zehn Jahre

Abgrenzung des Siedlungsgebietes

Die Festlegung der Siedlungsgrenzen ist ein wirkungsvolles Instrument zur Eindämmung der Zersiedelung und zum Schutz unserer einmaligen Natur- und Kulturlandschaft.

Innerhalb der Siedlungsgrenzen

Alleinige Zuständigkeit der Gemeinde

- Wohnen
- Arbeiten
- Wirtschaften

Außerhalb der Siedlungsgrenzen

Zuständigkeit von Land und Gemeinde

- Land- und Forstwirtschaft
- Sondernutzungsgebiete (z.B. Energieerzeugung, Schotterverarbeitung u.ä.)

Mögliche Siedlungsgrenze am Beispiel Leifers





Bestehendes hat Vorrang vor Neuem

- Die Ortskerne sollen als Wirtschafts- und Wohngebiete attraktiver gemacht werden. Zur Belebung der Zentren trägt die Mischnutzung bei, also die Kombination von Wohnen und Arbeiten.
- Durch die Ansiedlung mit dem Wohnen vereinbarere Wirtschaftstätigkeiten, etwa von Handwerkern, können auch bisher als Wohnungen wenig attraktive Immobilien (etwa Erdgeschosse) genutzt werden.
- Die Gemeinden erheben alle Leerstände, also nicht oder zu wenig genutzte Gebäude und Flächen. Bevor neues Bauland ausgewiesen wird, müssen diese Immobilien effizient genutzt werden.
- Nicht fertiggestellte Bauten werden als illegal eingestuft.
- Mit dem neuen Gesetz Raum und Landschaft wird erstmals auch die Wiedernutzung in Gewerbegebieten gezielt gefördert.

Verstärkte Bürgerbeteiligung


- In allen Gemeinden wird eine Servicestelle für Bau- und Landschaftsangelegenheiten eingerichtet, die als Anlaufstelle für die Bürgerinnen und Bürger gilt.
- Als Antragsteller haben die Bürger das Recht, der Gemeindekommission für Raum und Landschaft ihr Projekt vorzustellen.
- Der Antragsteller hat zudem das Recht, einen Lokalaugenschein mit der Kommission einzufordern, damit diese sich vor Ort ein Bild der Situation machen kann.
- Um von Gemeinde zu Gemeinde abweichende Standards (z.B. bei der Berechnung von Flächen, Höhen, Baumassen, Abständen) zu verhindern, arbeitet das Land im Einvernehmen mit dem Rat der Gemeinden eine Musterbauordnung aus, an die sich alle 116 Gemeinden halten müssen.

Neue Baurechtstitel

| Eingriffsermächtigung | Anwendungsbeispiele |
|---|---|
| Baugenehmigung erteilt Gemeinde <i>(90 Tage bzw. stillschweigende Erteilung)</i> | <ul style="list-style-type: none">• Neubau• Umfassende bauliche Umgestaltung (mit neuen Volumina oder Änderung der Außenansicht)• Erweiterung bestehender Bauten mit neuen Volumina oder Nutzflächen |
| Zertifizierte Meldung des Tätigkeitsbeginns (ZeMeT, SCIA) <i>(greift sofort + 30 Tage Kontrollmöglichkeit der Gemeinde)</i> | <ul style="list-style-type: none">• Restaurierung, Sanierung und außerordentliche Instandhaltung, wenn strukturelle Bestandteile betroffen sind• Bei Vorhandensein eines detaillierten Durchführungsplanes auch Neubauten• Geringfügige bauliche Umgestaltung• Nicht-wesentliche Änderungen zur Baugenehmigung |
| Freie Eingriffe <i>(greift sofort, ohne Einschränkung)</i> | <ul style="list-style-type: none">• z.B. ordentliche Instandhaltung, Beseitigung architektonischer Barrieren ohne Auswirkungen auf die Außenansicht, land- und forstwirtschaftliche Tätigkeit u.a. |
| Beeidigte Baubeginnmeldung <i>(greift sofort, ohne Einschränkung)</i> | <ul style="list-style-type: none">• Alle nicht anderweitig geregelten Eingriffe |

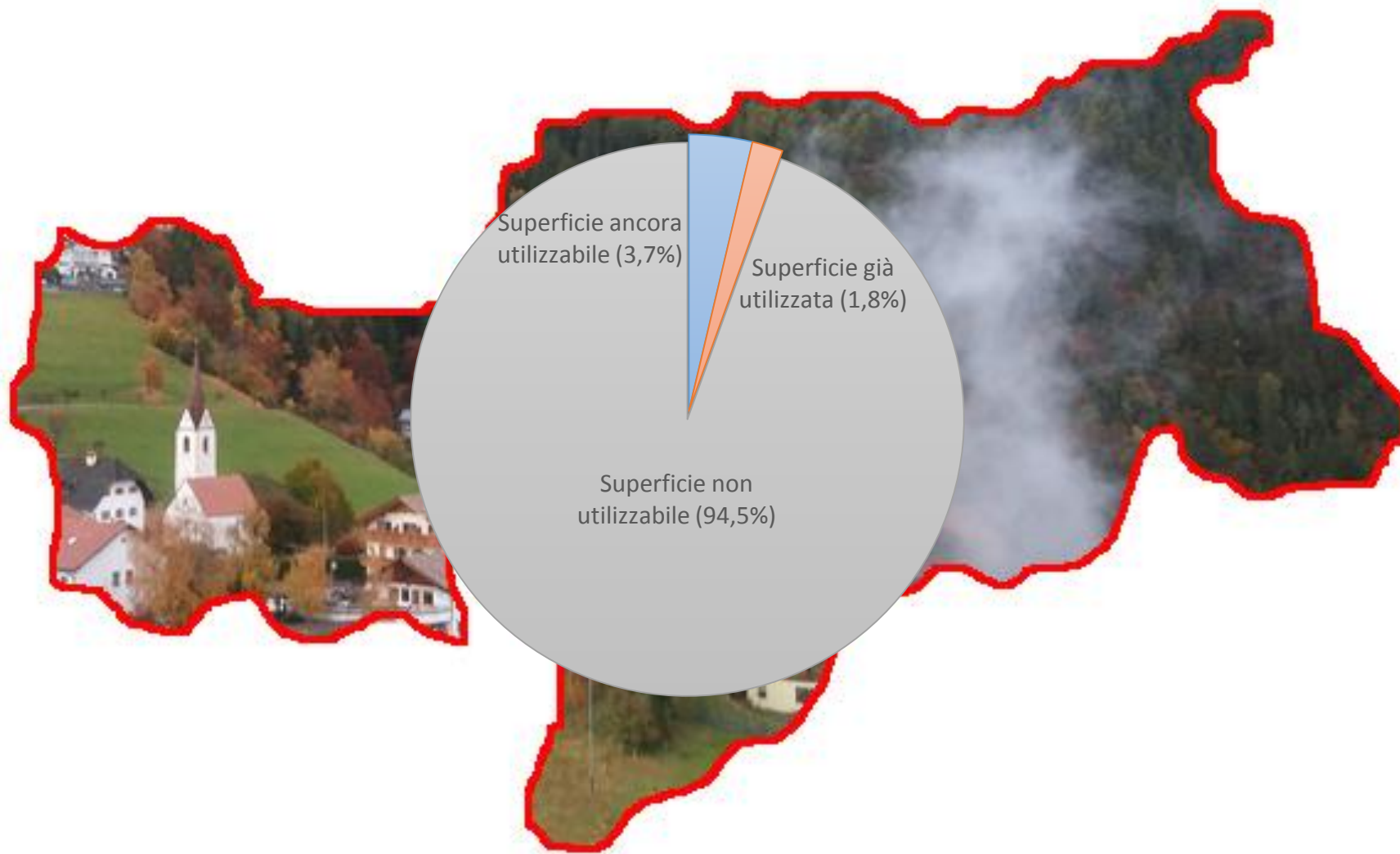
Maßnahmen für leistbares Wohnen

- Im Zuge der Ausweisung neuen Baulandes kann die Gemeinde mit den Bauträgern den Anteil an Wohnungen festlegen, der zu einem vereinbarten Festpreis verkauft oder vermietet werden muss.
- Die Gemeinden definieren zudem die Kriterien für die Besetzung dieser Wohnungen mit Preisbindung.
- Mind. 60 % der Baumasse mit der Zweckbestimmung Wohnen ist der Errichtung von Wohnungen für Ansässige vorbehalten. Es liegt im Ermessensspielraum der Gemeinden, diesen Anteil in der Gemeindeplanung zu erhöhen.
- Bei der Ausweisung von Bauland mit der Zweckbestimmung Wohnen erwirbt die Gemeinde entweder 60 % der ausgewiesenen Fläche zum halben Preis oder behält 30 % des Wertes als finanziellen Ausgleich ein. Genutzt werden kann beides unter anderem, um Wohnen leistbarer zu machen.



La proposta
di legge provinciale
territorio e paesaggio

28.12.2017



La futura pianificazione comunale

- Oggi per lo più i Comuni reagiscono su richiesta dei privati, in futuro anticiperanno lo sviluppo e saranno in grado di pianificare a lungo termine.
- Per consentire ciò, ai Comuni saranno trasferite più competenze e responsabilità. Le decisioni saranno quindi prese a un livello più vicino ai cittadini.
- Il principale strumento di pianificazione sarà **il programma di sviluppo comunale**, che definisce gli obiettivi di sviluppo in materia di casa, lavoro e tempo libero, rileva **terreni e edifici non utilizzati o sottoutilizzati**, pianifica lo sviluppo di turismo e mobilità e delimita **l'area insediabile**.
- I Comuni elaborano il programma di sviluppo comunale → i Comuni limitrofi esprimono il loro parere → la Giunta provinciale lo approva → dopo l'approvazione è valido per almeno dieci anni

Delimitazione dell'area insediabile

La delimitazione dell'area insediabile è uno strumento importante per ridurre la dispersione edilizia e per tutelare l'unicità del nostro paesaggio naturale e culturale.

All'interno dell'area insediabile

Competenza esclusiva del Comune

- Abitazione
- Lavoro
- Economia

Al di fuori dell'area insediabile

Competenza di Provincia e Comune

- Agricoltura e selvicoltura
- Zone a destinazione particolare (p.e. impianti per produzione di energia, lavorazione ghiaia ecc.)

Laives: Eventuale delimitazione dell'area insediabile



Uso efficiente dell'esistente

- I centri vengono valorizzati creando zone in cui si vive e si lavora. La legge territorio e paesaggio per questo prevede le zone miste che sono destinate alla residenza e alle destinazioni d'uso compatibili.
- Permettendo l'insediamento di attività artigianali possono essere utilizzati anche quegli immobili che finora erano poco appetibili come abitazioni e perciò restavano vuoti.
- Il Comune rileva edifici e terreni non utilizzati o sottoutilizzati. In futuro devono essere utilizzati in modo efficiente prima che il Comune possa prevedere nuove zone edificabili.
- Edifici non ultimati vengono classificati come illegali.
- Il ddl territorio e paesaggio per la prima volta prevede contributi mirati per il riuso di zone produttive.

Maggiore coinvolgimento dei cittadini

- In tutti i Comuni sarà introdotto un front office per le pratiche edilizie e paesaggistiche, che sarà punto di riferimento unico per il cittadino.
- In qualità di richiedente, il cittadino avrà il diritto di spiegare il progetto alla commissione comunale territorio e paesaggio.
- Il committente potrà inoltre chiedere un sopralluogo della commissione, che in loco avrà modo di farsi un'idea del progetto e dei suoi effetti.
- Per unificare gli standard urbanistici finora diversi da Comune a Comune (ad esempio nel calcolo di superfici, altezze, cubature, distanze), la Provincia d'intesa con il Consiglio dei Comuni elaborerà un modello di regolamento edilizio che verrà adottato in tutti i 116 Comuni dell'Alto Adige.

Nuovi titoli abilitativi per attività edilizia

| Titolo abilitativo | Ambiti di applicazione |
|---|---|
| Permesso di costruire concesso dal Comune <i>(90 giorni o tacito consenso)</i> | <ul style="list-style-type: none">• Costruzioni ex novo• Interventi di ristrutturazione edilizia (aumento della cubatura o modifica dell'aspetto esteriore dell'edificio)• Ampliamento di edifici esistenti (aumento di cubatura o superfici utili) |
| Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) <i>(efficacia immediata + 30 giorni di possibilità di controllo da parte del Comune)</i> | <ul style="list-style-type: none">• Nuove costruzioni in zone con piano d'attuazione dettagliato• Interventi di restauro, risanamento e manutenzione straordinaria, nel caso siano interessati elementi strutturali• Interventi di ristrutturazione edilizia di minore entità• Variazioni non essenziali al progetto approvato |
| Interventi liberi <i>(efficacia immediata, senza limiti)</i> | <ul style="list-style-type: none">• Ad esempio manutenzione ordinaria, eliminazione di barriere architettoniche senza conseguenze sull'aspetto esteriore dell'edificio, attività agraria e forestale, ecc. |
| Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) <i>(efficacia immediata, senza limiti)</i> | <ul style="list-style-type: none">• Tutti gli interventi non regolati da altra disposizione |



Interventi per garantire alloggi a prezzi accessibili

- Prevedendo nuove aree edificabili con destinazione d'uso residenziale i Comuni possono concordare con i committenti la quota di abitazioni da vendere o affittare a prezzi fissati dagli stessi Comuni e committenti.
- I Comuni definiscono criteri per l'assegnazione di queste abitazioni a prezzo calmierato.
- Una quota non inferiore al 60% della volumetria deve essere utilizzata per realizzare abitazioni riservate ai residenti. I Comuni possono decidere nella pianificazione comunale se aumentare questa quota.
- Se il Comune individua nuove aree edificabili con destinazione d'uso residenziale deve acquisire una quota del 60% delle aree individuate alla metà del valore di mercato oppure recuperare una somma di denaro che ammonta al 30% del valore di mercato. I proventi possono essere utilizzati fra l'altro per garantire alloggi a prezzi accessibili.

AUTONOME PROVINZ
BOZEN - SÜDTIROL



PROVINCIA AUTONOMA
DI BOLZANO - ALTO ADIGE

PROVINCIA AUTONOMA DE BULSAN - SÜDTIROL

